

Tribunale di Milano
Sezione Crisi d'Impresa
Liquidazione Giudiziale
Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo & C.

N° Gen. Rep. 259/2024

Giudice Delegato:
Dott. Luisa Vasile

Curatrice Fallimentare:
Avv. Cecilia Zanzi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Capannone industriale e area di pertinenza scoperta

Melzo (MI) Via Buozzi n. 11



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano - Telefono: 02-54123779 -
Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
2.2 Servitù e vincoli	12
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	14
3.1 Gravami ed oneri	14
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	16
4.1 Stato di possesso e disponibilità	19
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	19
6. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE	19
7. URBANISTICA	26
7.1 Strumento urbanistico vigente.....	26
7.2 Indici Urbanistici	28
8. EDILIZIA.....	29
8.1 Titoli Edilizi.....	29
8.2 Conformità Edilizia	31
9. CONSISTENZA	31
9.1 Modalità di calcolo delle consistenze	31
10. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	33
11. VALUTAZIONE A CORPO.....	33
11.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	33
11.2 Valutazione	35

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato dott.ssa Luisa Vasile, in data 23/07/2024 la curatrice Avv. Cecilia Zanzi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo & C. con sede in Milano, Via Cesare Lombroso n. 54, 20137 Milano, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Crisi D'Impresa, con RG 259/2024.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Melzo (MI), ed è costituito da un capannone industriale e area scoperta di pertinenza posti in via Buozzi al n. 11.



1.2 Ubicazione e accessibilità

Melzo si trova nella parte est della Città Metropolitana Milanese, ospita circa 18.000 abitanti e confina con i seguenti comuni: Cassina de' Pecchi, Gorgonzola, Liscate, Pozzuolo Martesana, Truccazzano e Vignate.

Melzo dista dal centro di Milano circa 23 km.

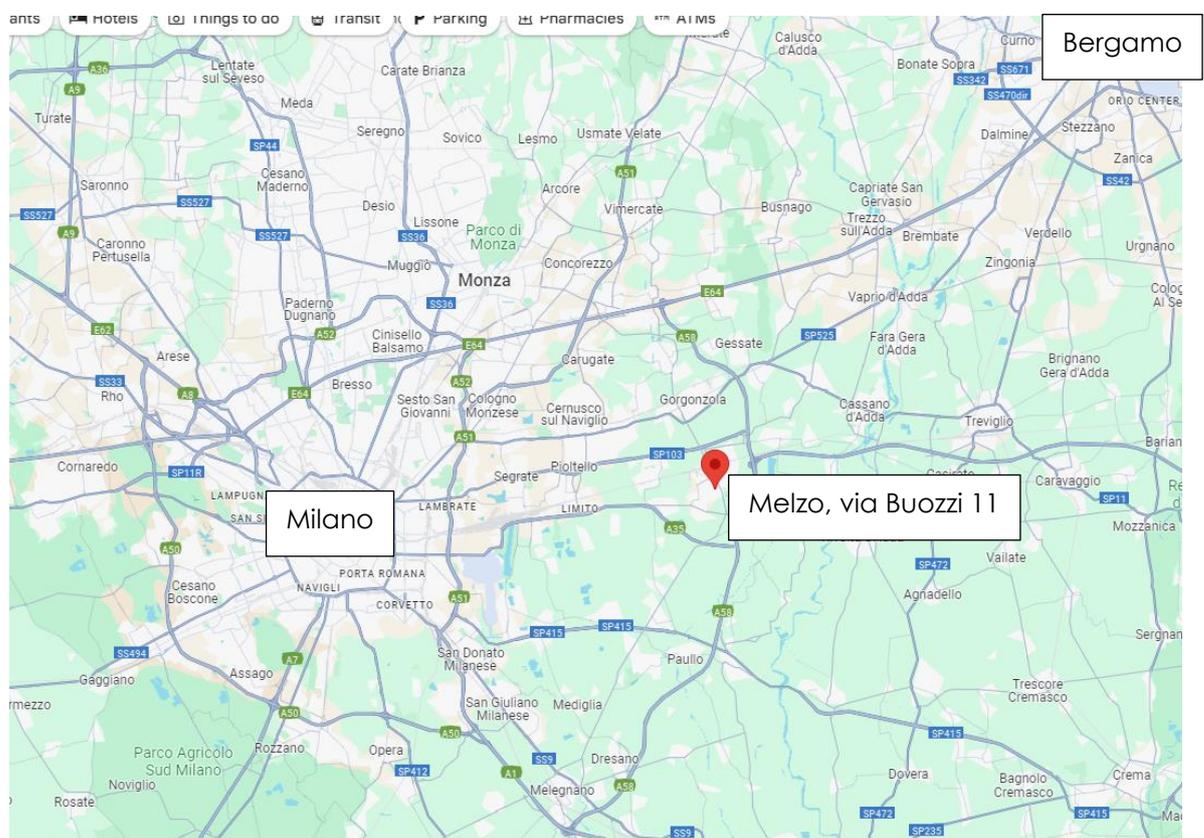
Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale – il casello autostradale più vicino al fabbricato oggetto di stima è quello di Pozzuolo Martesana, che dista circa 5 km e si trova sulla tangenziale Est esterna A58.

La stazione ferroviaria di Melzo si trova appena fuori il centro della cittadina, a circa 1,5 km dal fabbricato. Da Melzo passa la linea MI5 del Passante ferroviario.

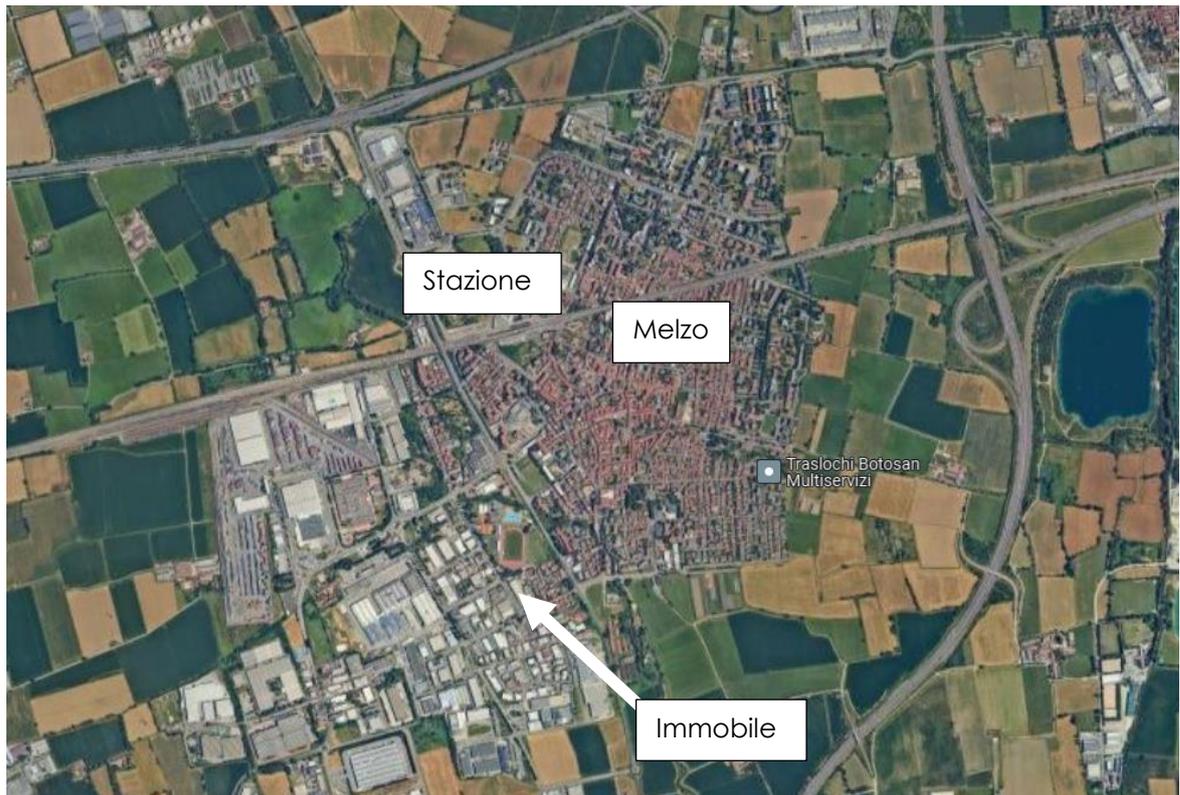
L'aeroporto più vicino è quello di Linate che dista circa 20 km.

Sul territorio comunale operano linee di trasporto pubblico di superficie che collegano Melzo ai comuni vicini e alla stazione della MM2 di Cascina Gobba dalla quale si raggiunge il centro di Milano.



1.3 Descrizione del territorio circostante

Il fabbricato si trova al confine di un'ampia area industriale posta a sud-ovest rispetto al centro della cittadina.

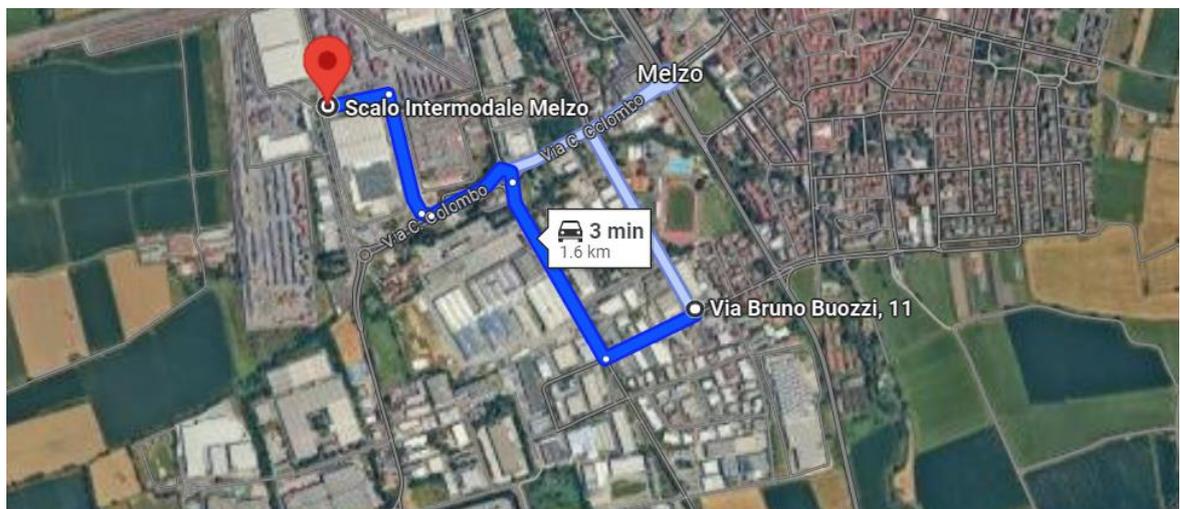


A nord confina con un centro sportivo, a est con un quartiere residenziale e a sud con via Sant'Elia e ad ovest con Via Buoizzi, lungo le quali si trovano vari capannoni per diverse attività industriali e della logistica.

Nelle strade limitrofe sono presenti parcheggi pubblici a raso.

Il traffico nella zona è costituito da mezzi pesanti e vetture private.

Il fabbricato oggetto di stima dista circa 1,5 km dallo scalo intermodale di Melzo.



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Sopralluogo il 22/07/2024
- Accesso agli atti presso il Comune di Melzo il 10/09/2024

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione sentenza del 12/06/2024 (vedi certificato notarile)	Del 16/07/2024 - Allegato 1.1
Certificato notarile	Del 16/07/2024 – Allegato 1.1
Nota di trascrizione R.G. n. 180235 e R.P. n. 94815 di atto di compravendita Rep. n. 166019/25581 del 21/11/2007	Del 30/11/2007 – Allegato 1.2
Atto di compravendita rep. n. 8543 racc. n. 5005	Del 23/05/2018 – Allegato 1.3
Atto di vendita rep. n. 106.797 e racc. n. 25.724	Del 21/03/2022 – Allegato 1.4
Atto di costituzione di servitù rep. 3327-3576/2085	Del 25/10/2023 – Allegato 1.5
Nota di trascrizione di locazione ultranovennale del 17/12/2007	Del 20/12/2007 – Allegato 1.6
Visura catastale per soggetto	Del 22/07/2024 – Allegato 2.1
Visura catastale per immobile C.T. Fg. 11 Part. 67	Del 22/07/2024 – Allegato 2.2
Estratto di mappa catastale	Del 22/07/2024 – Allegato 2.3
Elaborato planimetrico catastale	Del 13/06/2023 – Allegato 3
Visura storica immobile C.T. Fg. 11 Par.67 Sub.701	Del 22/07/2024 – Allegato 4.1
Scheda catastale Fg. 11 Par.67 Sub.701	Del 09/06/2023 – Allegato 4.2
Visura storica immobile C.T. Fg. 11 Par.67 Sub.702	Del 22/07/2024 – Allegato 5.1
Scheda catastale Fg. 11 Par.67 Sub.702	Del 13/06/2023 – Allegato 5.2
Visura storica immobile C.T. Fg. 11 Par.67 Sub.702	Del 22/07/2024 – Allegato 6.1
Scheda catastale Fg. 11 Par.67 Sub.702	Del 13/06/2023 – Allegato 6.2
Certificato di destinazione urbanistica	Del 07/08/2024 – Allegato 7.1
Stralcio N.T.A.	Allegato 7.2
Titoli edilizi	Vedi punto 8 – All. da 8.1 a 8.5
Certificazioni e dichiarazioni di conformità impianti	Date varie Allegato 9
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Del 24/01/2018 – Allegato 10

2.1 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta tramite i seguenti atti, di seguito meglio descritti:

- 30/09/1983 da [REDACTED]
- 21/11/2007 da [REDACTED] e quest'ultima per cederlo in locazione finanziaria a [REDACTED]
- 23/05/2018 da [REDACTED] a [REDACTED]
- 21/03/2022 da [REDACTED] a Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo e C..

1983 - compravendita del 30/09/1983 da Mario Macrelli a Plastam S.p.A.

Il certificato notarile del 16/07/2024 riporta che alla società [REDACTED] quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Franchini Gianfranco il 30/09/1983, Repertorio 92297, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28 ottobre 1983 ai nn.60631/47561 di formalità dal [REDACTED]

2007 – compravendita del 21/11/2007 da [REDACTED] a [REDACTED] -

Lo stesso certificato notarile riporta che alla [REDACTED] [REDACTED] quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Garbagnati Giuseppe il 21 novembre 2007, Rep. 166019/25581, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 30 novembre 2007 ai nn.180235/94815 di formalità dalla società [REDACTED]

Allegato 1.1 – Certificato notarile del 16/07/2024

La nota di trascrizione del 30/11/2007, R.G. 180235 e R.P. n. 94815 dell'atto di compravendita del 21/11/2007 rep. n. 166019/25581 riporta quanto segue:

- **Catasto Fabbricati, Foglio 11, Particella 67**, categoria D/7, Via Privata Sant'Elia, piano T-1
-
- *Si precisa che la società [REDACTED] ha venduto e ha trasferito alla società [REDACTED] che ha accettato ed ha acquistato al Solo scopo di concedere in locazione finanziaria al suo cliente [REDACTED] titolare dell'operazione di leasing n. [REDACTED] in virtu' di*

contratto già sottoscritto Dalle parti, la piena proprietà delle porzioni immobiliari site in comune di Melzo, costituite da:

- a) edificio industriale, con accesso dalla via Buozzi n. 9 (pedonale) da via Buozzi snc e da via Sant'Elia n. 50, costituito da piano terreno con capannone prefabbricato destinato all'attività produttiva con annessa palazzina uffici e servizi composta da piano terreno e piano primo, aree scoperte pertinenziali destinate a Piazzale ed in parte a verde, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti dati censuari:**

foglio 11 (undici) - mappale 67(sessantasette) - via privata Sant'Elia snc - p. T-1 - cat. D/7 – R.C. euro 33.708,11.

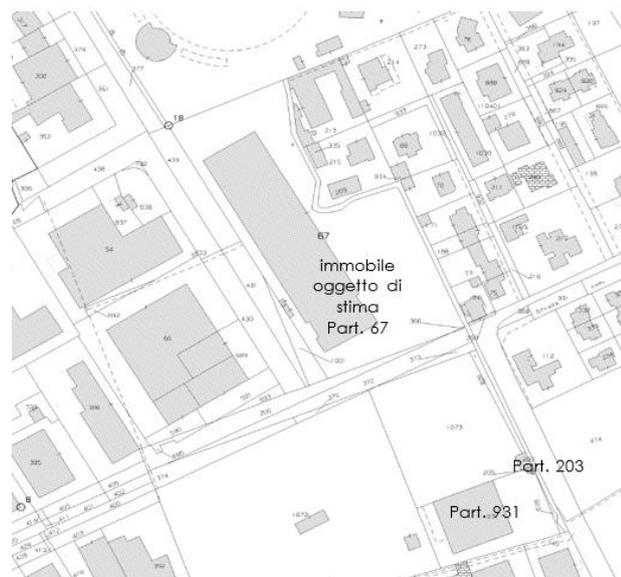
Confini a corpo ed in contorno da nord Procedendo in senso orario: proprietà di terzi, roggia Pirola su più lati, mappali 366, 200, 1001, 431 e 439 tutti del foglio 11;

- b) edificio industriale edificato in aderenza al mappale 203, con accesso e scarico dalla via Augusto Erba snc e da via Sant'Elia n. 25, costituito da piano terreno con capannone prefabbricato destinato ad attività produttiva oltre a tettoia esterna ed aree scoperte pertinenziali destinate a piazzali ed in parte a verde, il tutto censito con i seguenti dati censuari: catasto fabbricati foglio 11 (undici) * mappale 931 (novecentotrentuno) - via augusto erba n. Sc - p. T - cat. D/7 – R.C. euro 10.597,70;

- c) edificio industriale, con accesso dalla via Sant'Elia n. 25/27, costituito da piano terreno con un capannone prefabbricato destinato all'attività produttiva con annessa tettoia, edificio in aderenza con piano rialzato destinato ad uffici e servizi, piano seminterrato a vani cantina, con aree pertinenziali scoperte a piazzale di manovra ed in parte a verde, il tutto censito con i seguenti dati censuari: catasto fabbricati foglio 11 (undici)* mappale 203 (duecentotre) sub. 701 (settecentouno) - via privata Sant'Elia n. 25 - p. T-S1 - Cat. D/7 – R.C. euro 13.438,21.

Confini a corpo ed in contorno da nord procedendo in senso orario delle porzioni immobiliari descritte alle precedenti lettere b) e c): via Sant'Elia, Via erba, mappale 205 del foglio 11, mappali 923, 745, 808, 809 e 202 tutti del foglio 11."

Si segnala che solo l'immobile evidenziato in grassetto è quello oggetto di stima.



Stralcio estratto di mappa foglio 11 particella 67

Allegato 1.2 – nota di trascrizione del 30/11/2007, R.G. 180235 e R.P. n. 94815

2018 – compravendita del 23/05/2018 da [REDACTED]

a [REDACTED]

Con atto del 23/05/2018 rep. n. 8543 racc. n. 5008 di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto anticipato, del contratto n. [REDACTED] del 21/11/2007, trascritto a Milano 2 il 25/05/2018 R.G. n. 67286 e R.P. 44615, la [REDACTED] vendeva e trasferiva alla soc. [REDACTED] quanto segue:

La piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Melzo, costituita dall'edificio industriale, con accesso dalla Via Buozzi n. 9 (pedonale) da Via Buozzi snc e da Via Sant'Elia n. 50, composto da piano terreno con capannone prefabbricato destinato all'attività produttiva con annessa palazzina uffici e servizi composta da piano terreno e piano primo, aree scoperte pertinenziali destinate a piazzale ed in parte a verde, il tutto censito con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

foglio 11 - mappale 67 - Via Buozzi n. 11 – P. T-1 Cat. D/7 - R.C.P. Euro 33.707,00.

Catasto Terreni

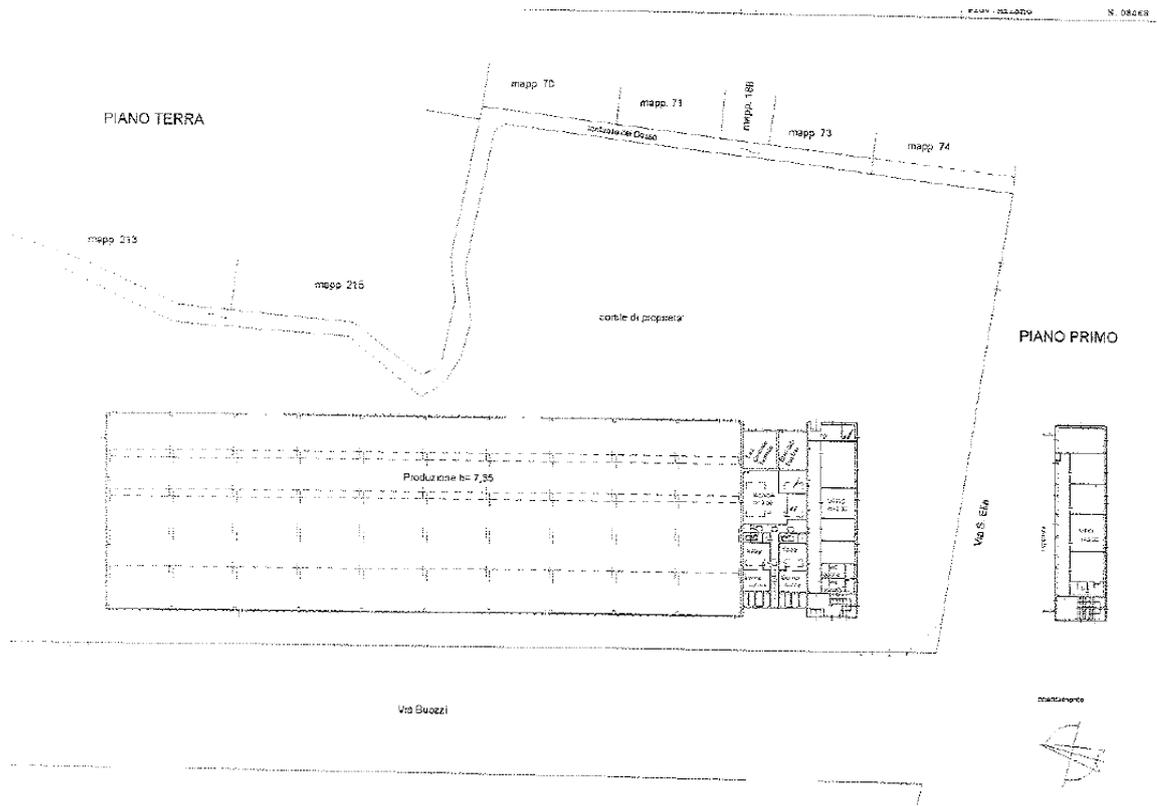
Foglio 11 – mappale 67 – Ente Urbano – HA 1.02.50

Confini a corpo ed in contorno da Nord procedendo in senso orario:
mappale 284 del foglio 11, fontanile del Dosso con al di là i mappali 213, 215, 70, 71, 188, 73 e 74 tutti del foglio 11, Via S. Elia, Via Buozzi.

...

la Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, in conformità a quanto dichiara anche la Parte acquirente già "Utilizzatore", che le opere relative alla: costruzione di quanto in contratto sono state eseguite in forza di Concessione Edilizia n. 365/81 rilasciata dal Comune di Melzo in data 22 febbraio 1982 n. 5936/LR/fr di Prot. (fine lavori e richiesta certificato di agibilità presentate al Comune di Melzo in data 7 ottobre 1997) e che non è intervenuta successivamente alcuna o opera per la quale dovesse essere rilasciata licenza o concessione ad edificare o concessione in sanatoria o altro provvedimento autorizzativo da parte delle competenti autorità, fatta eccezione per le opere eseguite in utilizzo di Denuncia di Inizio Attività ... presentata al Comune di Melzo in data 17/04/1998 (sopra copertura tetto in amianto) con parere A.S.L. del 7/4/1998 Prot. n. 2611/98.

... delle opere interne di cui alla CILA in sanatoria del 13/04/2018, ... acquisita al protocollo SUAP n. 69253;"



Stralcio scheda catastale allegata all'atto di vendita del 23/05/2018
 Allegato 1.3 – atto del 23/05/2018 rep. n. 8543 racc. n. 5005

2022 – atto di vendita del 21/03/2022 da [REDACTED] a Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo e C.

Con atto del 21/03/2022 Rep. n. 106.797 e racc. n. 25.724, Trascritto a Milano 2 il 22/03/2022 ai nn. 38393/25937 in atti del dott. Maurizio Luraghi, notaio in Alzano Lombardo, la soc. [REDACTED] vendeva alla soc. Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo e C. con sede a Milano, Via Cesare Lombroso n. 54, codice fiscale 05818890153 i seguenti beni:

- capannone ad uso produttivo, avente accesso (pedonale) dalla via Buozzi n. 9 nonché dalla via Buozzi snc e dalla via Sant'Elia n. 50, sorto sull'area di cui al mappale 67 di mq. 10.250 (Ente Urbano), composto da zona produzione, mensa, due spogliatoi, servizi igienici, ingresso, quattro uffici, cabina elettrica di trasformazione e centrale in data 22/03/2022 al n.12900 serie 1T con [REDACTED] termica al piano terreno, cinque uffici oltre i servizi al piano primo, ai quali si accede mediante scala interna esclusiva, con annesso cortile pertinenziale su quattro lati al piano terreno, il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, come segue:

Comune di Melzo
 Foglio 11

mappale 67 - via Buozzi n. 11 - piano T-1 - categoria D/7 - Rendita Euro 33.707,00, in dipendenza della denuncia di variazione n. 57123.1/2018 presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 12 aprile 2018 (in atti dal 13 aprile 2018) prot. n. MI0163388.

Si precisa che l'intera area sulla quale insiste il predetto capannone con relativo cortile pertinenziale risulta individuata al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Comune di Melzo

Foglio 11

mappale 67 di mq. 10.250 - Ente Urbano.

Confini in corpo e in contorno da nord verso est: mappali 911, fontanile con al di là i mappali 213, 215, 70, 71, 188, 73 e 74, via Sant'Elia (mappali 366 e 200), via Buozzi (mappali 1001, 431 e 439).

- si precisa che la descrizione e i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale che, in copia non autentica e previa visione e approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto "A";
- la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto:

* che la predetta planimetria corrisponde alla planimetria depositata in Catasto a corredo della denuncia di variazione sopra citata;

* che i dati catastali relativi all'unità immobiliare in oggetto, quali sopra riportati, e la planimetria catastale depositata in Catasto, quale allegata al presente atto, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

- si dà atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

...

venditrice dichiara:

- che il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 365/81 rilasciata dal Comune di Melzo in data 22 febbraio 1982 n. 5936/LR/fr di prot. (dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità presentate al predetto Comune in data 7 ottobre 1997);
- che per lavori di sopracopertura del tetto in amianto è stata presentata al predetto Comune Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 dicembre 1993 n. 537) in data 17 aprile 1998 con parere favorevole A.S.L. del 7 aprile 1998 prot. 2611/98;
- che per lavori di manutenzione straordinaria (rimozione di muro divisorio interno) è stata presentata al predetto Comune in data 28 aprile 2016 la CILA n. 73/2016 prot. n. 0013089;
- che per opere interne è stata presentata al predetto Comune la CILA in sanatoria in data 13 aprile 2018, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera a) e e-bis) del DPR n. 380/2001 e art. 33 L.R. 12/2005, acquisita al prot. SUAP n. 69253;
- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero titoli abilitativi;
- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Melzo successivamente all'11 gennaio 2022, data di rilascio da parte del predetto Comune del certificato di destinazione urbanistica n. 73/21, che si allega al presente atto **sotto "B"** in copia certificata conforme all'originale contenuto su supporto informatico sottoscritto digitalmente.

Allegato 1.4 – atto di vendita del 21/03/2022 rep. n. 106.797 racc. n. 25.724

Attuali proprietari

Con riferimento agli atti sopra riportati e al certificato notarile del 16/04/2024 i beni sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della CENTRALE ORTOFRUTTICOLA S.A.S. DI DEL BELLO MASSIMO E C. con sede in Milano (MI) – C.F.05818890153, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, società in liquidazione giudiziale come da sentenza emessa dal Tribunale di Milano il 16 maggio 2024, Repertorio 573, R.G. 259/2024.

Allegato 1.1 - Certificato notarile del 16/07/2024

I dati catastali riportati negli atti sopra citati, non corrispondono ai dati catastali dell'immobile, in quanto negli anni sono variati gli identificativi catastali.

Il Certificato notarile del 16/07/2024 al punto "Osservazioni ipotecarie e catastali" riporta quanto segue:

" ...

- *L'immobile distinto in Catasto al foglio 11 particella 67 subalterno 701 deriva dalla variazione dell'immobile distinto in Catasto al foglio 11 particella 67;*
- *Gli immobili distinti in Catasto al foglio 11 particella 67 subalterni 702 e 703 sono unità afferenti edificate su aree di corte."*

2.2 Servitù e vincoli

Il certificato notarile del 16/07/2024 al punto "Osservazioni ipotecarie e catastali" riporta le seguenti servitù:

*- Sull'urbano distinto in Catasto al foglio 11 particella 67 subalterno 702, si rileva **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, rogato dal Notaio Franco Fabio il **29 novembre 2023, Repertorio 3576/2085**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 11 dicembre 2023 ai NN.166777/116935 di formalità **in favore di** [REDACTED] in [REDACTED] e contro la società CENTRALE ORTOFRUTTICOLA S.A.S. DI DEL BELLO MASSIMO E C. con sede in Milano (MI) – C.F.05818890153 (**per la servitù di cabina**);*

L'atto del 29/11/2023 è stato sottoscritto tra la Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo e C. e la soc. [REDACTED] per "**costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica n. 756831 denominata "ortofrutta"**".

L'atto riporta quanto segue:

1.a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di consegna, trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, nell'immobile di cui sopra raffigurato nel tipo planimetrico allegato sotto "A".

L'immobile suddetto, che assume pertanto la destinazione a cabina elettrica ad uso esclusivo di "e-distribuzione", risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Melzo (MI)** come segue: **foglio 11** (undici) **mappale 67** (sessantasette) **subalterno 702** (settecentodue) - Via Buozzi n. 11 - P. T - Cat. D/1 - Rendita Euro 476,00.

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare, area al mappale 67 subalterno su due lati, via Bruno Buozzi.

...

1.b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti della società "e-distribuzione S.p.A." di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione sia alle utenze degli immobili della Parte Concedente che di terzi utenti.

...

ART. 3 - OBBLIGHI DELLA PARTE CONCEDENTE

La Parte Concedente si obbliga:

- a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza degli elettrodotti;
- a non piantare alberi di alto fusto ed a non erigere manufatti di qualunque genere nell'area soggetta a servitù;
- a non collocare o far collocare condutture interrato nelle zone asservite senza previa intesa con "e-distribuzione";
- ad usare le fasce asservite compatibilmente con la presenza degli elettrodotti, impegnandosi a non eseguire nelle fasce stesse opera alcuna che possa comunque ostacolare o diminuire il regolare esercizio della costituita servitù.

La Parte Concedente riconosce ad [REDACTED] la facoltà di modificare in qualsiasi tempo la tensione d'esercizio, la sezione ed il numero dei cavi, salvo corresponsione di un'ulteriore indennità nei limiti dell'eventuale aggravio.

...

ART. 5 - MANUTENZIONE

Le opere murarie costituenti l'immobile destinato a cabina elettrica, restano di proprietà della Parte Concedente che ne curerà la relativa manutenzione straordinaria.

La Parte Concedente, nei limiti del possibile, avviserà tempestivamente "e-distribuzione" nel caso si manifestassero pericoli di danni alle apparecchiature elettriche installate nella cabina.

Le apparecchiature elettriche ed accessorie mediante le quali si esercita la servitù di elettrodotto sono e restano di proprietà di [REDACTED] che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche.

...

ART. 7 - FASCIA DI RISPETTO DI CUI AL D.M. 29 MAGGIO 2008

La Parte Concedente dichiara di essere a conoscenza degli obblighi e delle prescrizioni di cui al D.M. 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e relativi allegati, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 156 del 5 luglio 2008 - supplemento ordinario n. 160.

La Parte Concedente con riferimento a quanto previsto all'art. 3.2 del predetto D.M. del 29 maggio 2008, si obbliga per sé ed aventi causa ad impedire efficacemente l'utilizzo della fascia di rispetto pari a metri 2,00 (due virgola zero zero) misurati sia orizzontalmente dai muri perimetrali, sia verticalmente dalle solette, per aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, edifici ad uso sanitario e comunque per usi che comportino una permanenza non inferiore a 4 (quattro) ore nonché ad inibire gli ulteriori utilizzi vietati dal D.M. stesso.

ART. 8 - INAMOVIBILITA' DELLA SERVITU'

La suddetta servitù di elettrodotto relativa alla cabina e alle condutture elettriche sarà inamovibile per espresso patto contrattuale e, pertanto, la Parte Concedente

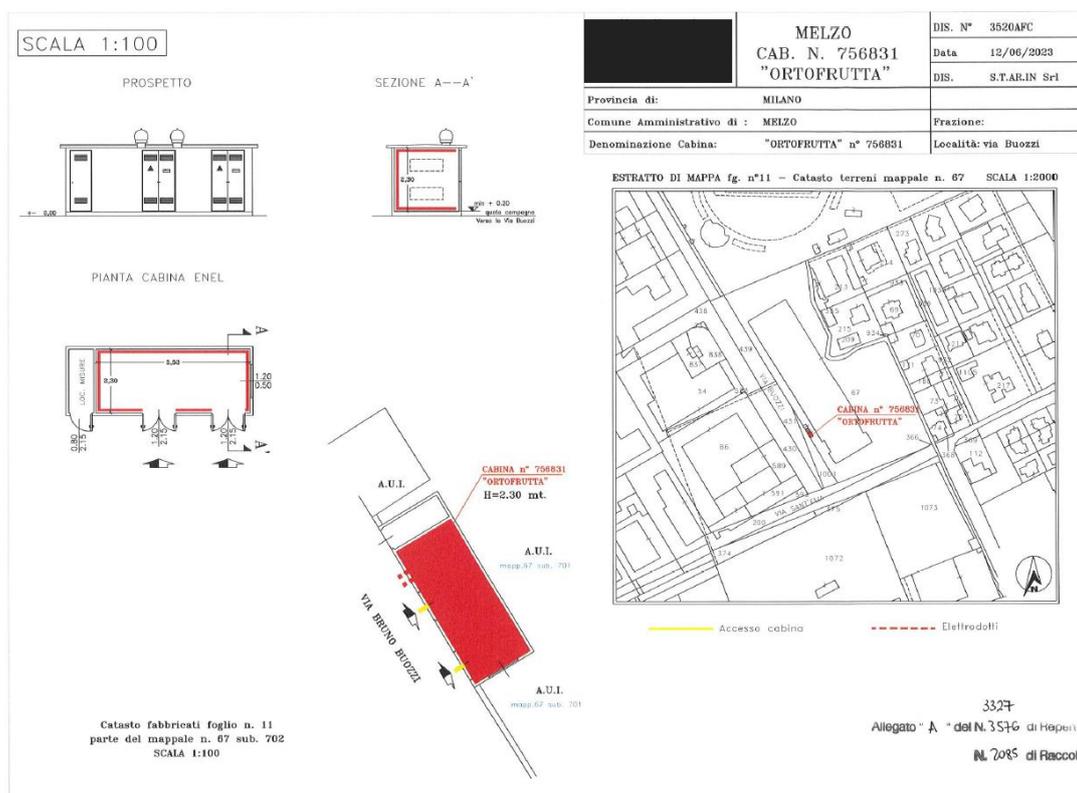
rinuncerà ad avvalersi della facoltà di cui 4° comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle Acque e sugli impianti Elettrici 11 dicembre 1933 n. 1775.

La Parte Concedente si obbliga a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire la servitù o renderla più incomoda o quanto altro possa comportare la rimozione o lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche.

ART. 9 - DURATA

La servitù costituita col presente atto durerà per tutto il tempo in cui "e-distribuzione", o chi per essa, avrà necessità di esercire gli impianti installati sugli immobili di proprietà della Parte Concedente.

Cessando l'uso per il quale è stata concessa la presente servitù il locale ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità della Parte Concedente o suoi aventi causa, così come le aree interessate dal transito delle linee elettriche, allorché non sia più essenziale mantenere in esercizio gli elettrodotti.



Allegato A – atto del 29/11/2023

Allegato 1.1 - Certificato notarile del 16/07/2024

Allegato 1.5 – atto di costituzione di servitù del 29/11/2023 rep. 3576/2085

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento al certificato notarile del 16/07/2024 ricevuto dalla Curatela risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Luraghi Maurizio il 21 marzo 2022, Repertorio 106798/25725, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 22 marzo 2022 ai NN.38400/7206 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED] e contro la società CENTRALE ORTOFRUTTICOLA S.A.S. DI DEL BELLO MASSIMO E C. con sede in Milano (MI) – C.F.05818890153 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti ai punti 1-2-3), per la complessiva somma di Euro [REDACTED]

= **Sentenza apertura della procedura di liquidazione giudiziale** emessa dal Tribunale di Milano il 16 maggio 2024, Repertorio 573, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12/06/2024 ai NN.78000/55951 di formalità in favore di Massa dei Creditori della Procedura di Liquidazione Giudiziale nei confronti di Centrale Ortofrutticola Sas Di Del Bello Massimo e C. contro la società Centrale Ortofrutticola S.a.s. di Del Bello Massimo e C. con sede in Milano (MI) – C.F.05818890153 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà). Segnaliamo che la descritta formalità risulta ritrascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 giugno 2024 ai NN.78019/55952 di formalità.

Osservazioni ipotecarie e catastali

-...

- Sull'immobile distinto in Catasto al foglio 11 particella 67, si rileva **atto di locazione ultranovennale rogato** dal Notaio Garbagnati Giuseppe il **17 dicembre 2007**, Repertorio 166247/25734, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 20 dicembre 2007 ai NN.191871/101359 di formalità **in favore della società** [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);"

La nota di trascrizione dell'atto di locazione ultranovennale riguarda sia i fabbricati oggetto della presente che altri fabbricati ceduti successivamente a terzi.

La nota di trascrizione riporta quanto segue:

"Si precisa che la [REDACTED] ha concesso in locazione alla [REDACTED] le **seguenti porzioni immobiliari:**

in comune di Melzo, costituite da:

a) edificio industriale, con accesso dalla via Buozzi n. 9 (pedonale) da via Buozzi snc e da via Sant'elia n. 50, costituito da piano terreno con capannone prefabbricato destinato all'attività produttiva con annessa palazzina uffici e servizi composta da piano terreno e piano primo, aree scoperte pertinenziali destinate a piazzale ed in parte a verde, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto comune con i seguenti dati censuari: **Foglio 11** (undici) - **Mappale 67** (sessantasette) - via privata Sant'elia snc - p. T-1 - cat. D/7 – R.C. Euro 33.708,11.

Confini a corpo ed in contorno da nord procedendo in senso orario: proprietà di terzi, roggia Pirola su più lati, mappali 366, 200, 1001, 431 e 439 tutti del foglio 11;

...

La locazione è stata conclusa per la durata di 12 anni dal 21 novembre 2007.

Conseguentemente alla scadenza dei 12 (dodici) anni il locatore non sarà soggetto ai limiti di cui all'art. 28 ii e 29 l. 391/78 e potrà comunicare liberamente la disdetta a norma dell'art. 28 C. l L. 392/78. 3.2 fermo il contenuto del precedente n. 3.1 **se una delle parti non comunicherà all'altra disdetta** - a mezzo di lettera raccomandata affidata al servizio postale **almeno dodici mesi prima della**

scadenza - il contratto, ancorché' a termine, si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni e così di seguito di sei anni in sei anni, agli stessi patti (salvi, per quanto concerne il canone, gli aggiornamenti già intervenuti a norma del successivo art. 5 n. 5.1 lett. A.b.).

...
A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con il contratto, incluso il pagamento del canone, e a titolo di deposito cauzionale alla stipula del trascrivendo accordo, il conduttore si è impegnata a consegnare una polizza fideiussoria bancaria a prima domanda emessa da primaria banca, d'importo pari al canone annuo a regime pieno, revolving annualmente E valida fino alla scadenza del contratto stesso. Detta polizza dovrà essere mantenuta operante per tutta la durata del rapporto e dovrà essere rinnovata annualmente, con congruo anticipo rispetto alla decorrenza del nuovo anno locatizio; la mancata rinnovazione e/o consegna della polizza legittimerà il locatore a richiedere la risoluzione del contratto e/o l'adempimento del trascrivendo obbligo, anche mediante pagamento diretto del premio e salva rivalsa verso il conduttore.
..."

Allegato 1.1 - Certificato notarile del 16/07/2024

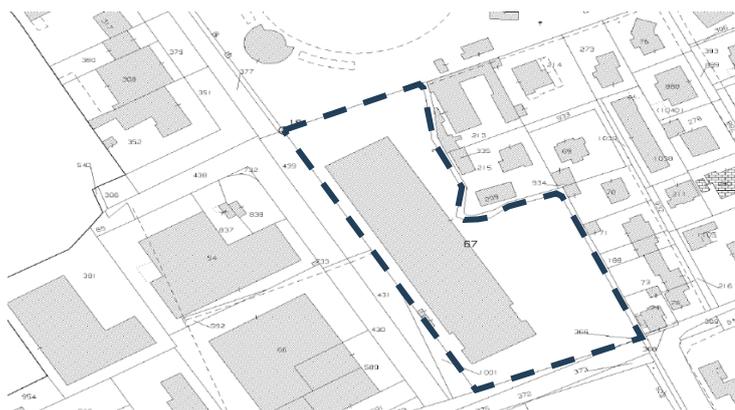
Allegato 1.6 – nota di trascrizione atto di locazione ultranovennale del 17/12/2007

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto di stima costituiti da: un capannone industriale con area di pertinenza e due cabine elettriche, sono identificati al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
11	67	-	Ente Urbano		10.250		

Coerenza da Nord in senso orario: part. 911, fontanile del Dosso 366,200,1001, 431 e 439.



Stralcio estratto di mappa Foglio 11 Particella 67

Allegato 2.1 – visura per soggetto

Allegato 2.2 – visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 11 Particella 67

Allegato 2.3 – estratto di mappa Foglio 11 Particella 67

Cabina elettrica

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
11	67	702	D/1				€476,00

Via Buozzi n. 11 Piano T
Coerenza da Nord in senso orario piano terra: part. 67 Sub. 701 su tre lati e Via Bruno Buozzi.



PIANO TERRA

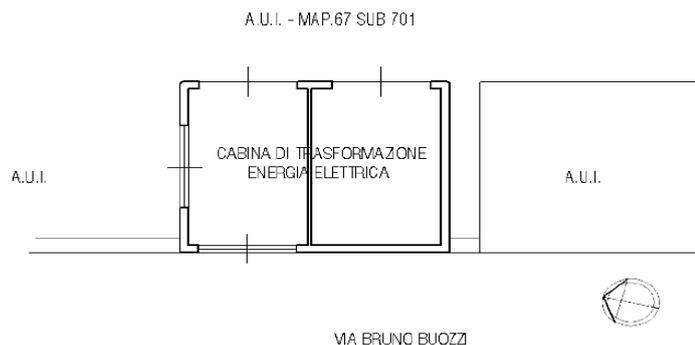
Stralcio scheda catastale del 13/06/2023 sub. 702 Particella 67 Foglio 11 piano terra

Allegato 5.1 – Visura storica per immobile sub. 702 Particella 67 Foglio 11

Allegato 5.2 – Scheda catastale sub. 702 Particella 67 Foglio 11

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
11	67	703	D/1				€224,00

Via Buozzi n. 11 Piano T
Coerenza da Nord in senso orario piano terra: part. 67 Sub. 701 su tre lati e Via Bruno Buozzi.



Stralcio scheda catastale del 13/06/2023 sub. 703 Particella 67 Foglio 11 piano terra

Allegato 6.1 – Visura storica per immobile sub. 703 Particella 67 Foglio 11

Allegato 6.2 – Scheda catastale sub. 703 Particella 67 Foglio 11

Si segnala che la cabina elettrica identificata con il Sub. 702 è quella gravata da servitù riportata al punto 2.2.

4.1 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono al 100% di proprietà della CENTRALE ORTOFRUTTICOLA S.A.S. DI DEL BELLO MASSIMO E C. con sede in Milano (MI) – C.F.05818890153, società in liquidazione giudiziale come da Sentenza emessa dal Tribunale di Milano il 16 maggio 2024, Repertorio 573, R.G. 259/2024.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 22/07/2024, l'immobile risultava libero da persone o attività, tuttavia risultano presenti imballaggi vari sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

Allegato 1.1 - Certificato notarile del 16/07/2024

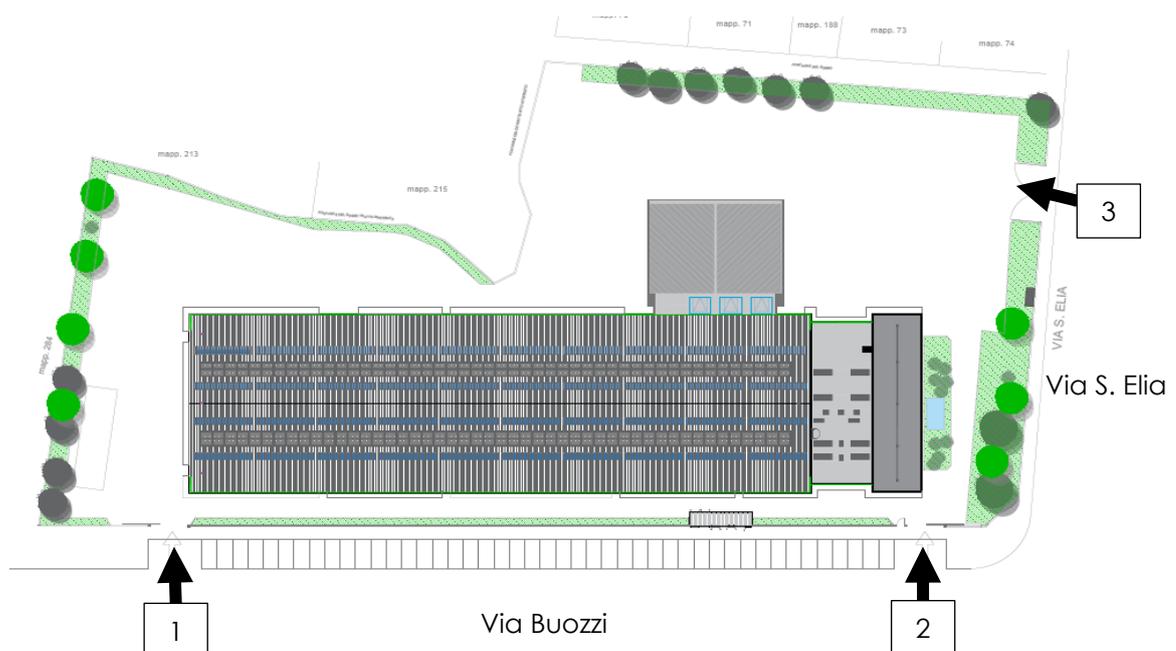
5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima si trova al n. 11 di Via Buozzi a Melzo. Il capannone è costituito da un'area dedicata alla produzione, una palazzina uffici di due piani fuori terra affacciati su via Sant'Elia e un'area di pertinenza scoperta.

Il capannone è stato costruito nei primi anni '80 e ristrutturato per adattarlo all'attività della società Centrale Ortofrutticola s.a.s. di Del Bello Massimo e C.

6 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

La proprietà è attualmente recintata. Sono presenti tre accessi carrabili e uno pedonale.





Ingresso 1



Ingresso 2



Ingresso 3

Il capannone ha una superficie complessiva di circa 3.877,00 mq così distribuita:

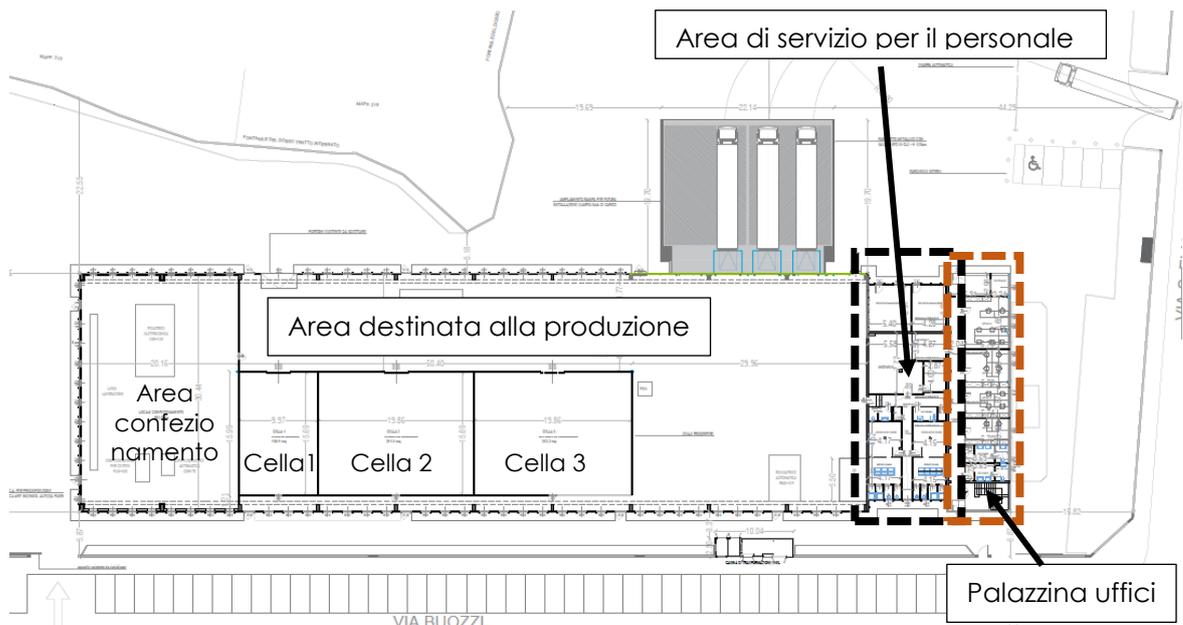
Area dedicata alla produzione	3.101,00 mq
Area di servizi per il personale	280,00 mq
Palazzina uffici piano terra	248,00 mq
Palazzina uffici piano primo	248,00 mq
Superficie coperta	3.629,00 mq
Area scoperta	10.327,00 - 3.629,00 = 6.698,00 mq

La parte dedicata alla produzione misura circa 30,80 x 100,90 m. Il capannone è diviso in 10 campate e non sono presenti pilastri centrali.

L'altezza sotto trave è di circa 7,30 m.

Lo spazio è dotato di 11 ingressi pedonali e due portoni industriali.

All'interno sono state realizzate tre celle frigorifero e un locale dedicato al confezionamento, tutti dotati di impianto per il controllo della temperatura.





Baie di carico/scarico viste dall'interno



Lato sud area della produzione



Area della produzione – vista verso nord
Celle frigorifere sulla sinistra



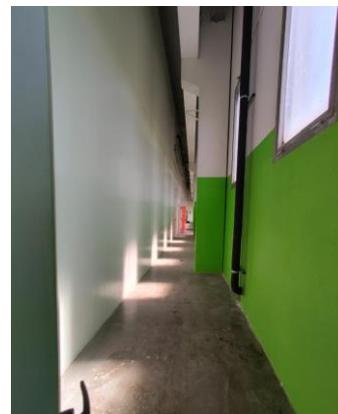
Cella frigorifera n. 2

Il pavimento è in cemento liscio, le pareti sono intonacate e verniciate, i serramenti sono in alluminio di colore nero.

In copertura si trovano dei lucernari, e lungo le pareti molte finestre, ad eccezione della parete ovest, lungo la quale è stato realizzato un corridoio di isolamento per le celle e sono state chiuse alcune finestre in corrispondenza del locale confezionamento, probabilmente per limitare l'ingresso del calore.



Zona dedicata al confezionamento



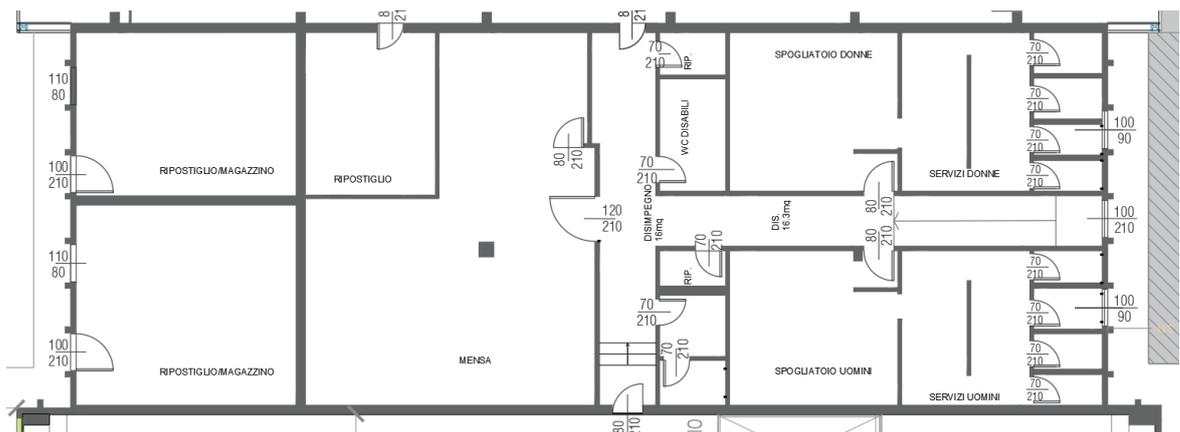
Corridoio tra parete ovest del fabbricato e celle frigo

Sono presenti gli impianti di illuminazione, antincendio e sprinkler in alcune zone.
All'interno è stato realizzato un box destinato ad uffici.

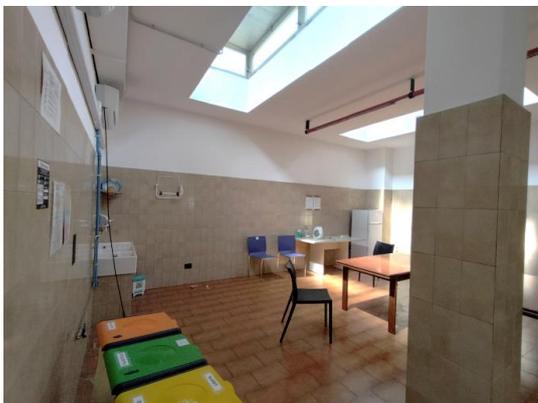


Box destinato ad uffici nell'area produttiva

Tra la zona destinata alla produzione e la palazzina uffici si trova l'area dedicata a servizi per il personale costituita da spogliatoi, servizi igienici, mensa e locali ripostiglio/magazzini di cui due con ingressi dall'esterno.



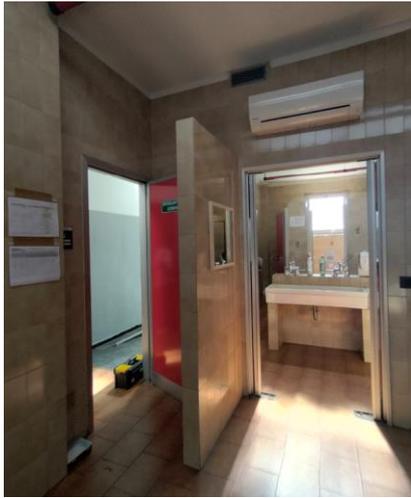
Nella parte di servizio il pavimento e quasi tutte le pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica.



Locale mensa



Spogliatoio



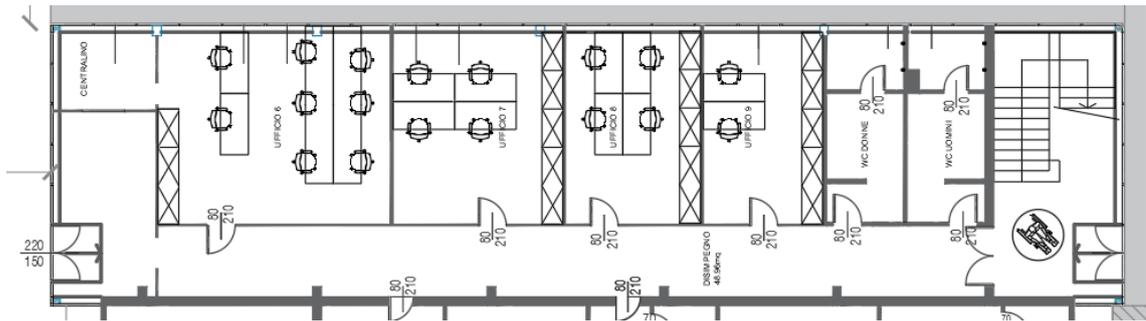
Servizi igienici



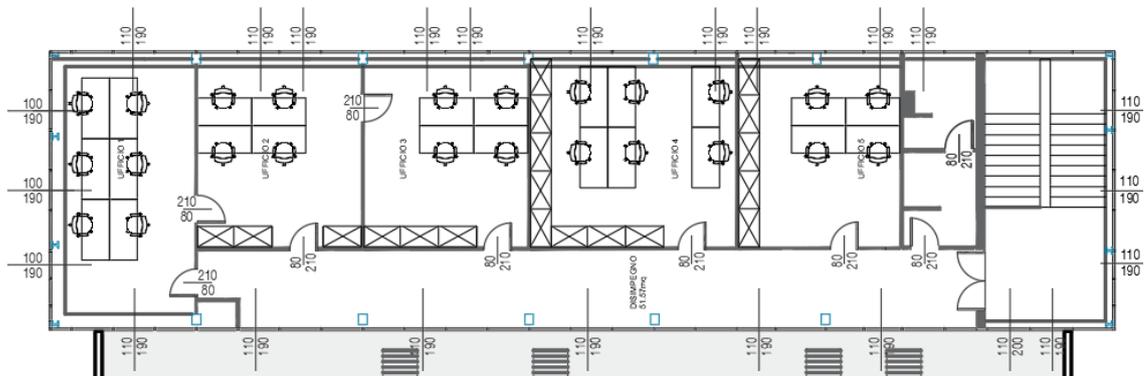
Servizi igienici

La palazzina uffici è costituita da due piani. La scala di collegamento si trova sul lato ovest, affacciato sull'ingresso n. 2 su via Buozi.

Al piano terra si trovano due ingressi: uno per lato, quattro uffici e servizi e al piano primo cinque uffici e un locale servizio.



Piano terra



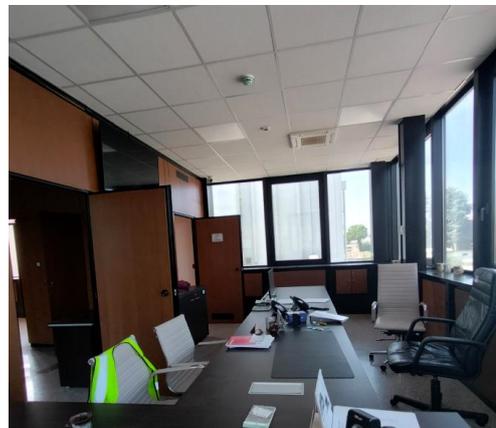
Piano primo



Uffici piano terra

Gli uffici sono stati realizzati con pareti mobili costituite da pannelli rivestiti in laminato di colore chiaro; opache nella parte inferiore e in alcune parti trasparenti in quella superiore. Il controsoffitto è ispezionabile ed i pavimenti sono in piastrelle di pietra naturale.

Gli uffici al piano primo sono costituiti da pareti mobili rivestite in legno, in parte dedicate a mobili contenitori.



Uffici piano primo



Scala di collegamento tra piano terra e piano primo – palazzina uffici



Ingresso ovest palazzina uffici

L'area esterna è asfaltata, sul lato ovest è stata realizzata una baia di carico/scarico predisposta per accogliere tre mezzi.



Baia di carico – lato est del fabbricato



Area scoperta – lato est del fabbricato



Area destinata a verde a aiuole – lato sud



Area scoperta lato nord



Lato ovest del fabbricato



Cabine di trasformazione elettrica lungo il confine con via Buozzi

La copertura originale in Eternit, è stata 'incapsulata' nel 1998 e successivamente protetto con un manto di copertura in lastre alluminio.

Lungo il confine di via Buozzi sono state realizzate due cabine di trasformazione elettrica, una cisterna per la riserva d'acqua per l'impianto antincendio di 1.200 litri e un generatore interrati.

Si segnala che al momento le due cabine elettriche non sono collegate ai fabbricati. Per le attività veniva utilizzato un gruppo elettrogeno.

I lavori nelle due cabine sono terminati e sono stati certificati. La convenzione con il fornitore è stata sottoscritta.

Il futuro acquirente dovrà prendere contatti con il fornitore e perfezionare il servizio. Allegato 1.5 - Atto costituzione servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica del 25/10/2023

Il capannone e la palazzina uffici, realizzati nei primi anni '80 si trovano in buono stato di manutenzione. Nel 2023 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione per adeguare il fabbricato alla nuova attività e alla normativa vigente.

7 URBANISTICA

7.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune Melzo è dotato di Piano di Governo del Territorio che ha assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n.30 del 29.07.2009 della

deliberazione di c.c. n.32 del 22.04.2009 di approvazione del P.G.T. e successive varianti parziali tra il 2009 e il 2013. L'ultima variante è stata approvata con delibera di C.C. n. 74 del 16/12/2013, pubblicata sul BURL in data 26/02/2014.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/08/2024, riporta che l'area sulla quale si trova il bene oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica:

PdR - Piano delle Regole TAV 7

Foglio:11	Mappale 67	Ambiti di tessuto urbano -Tessuto per attività produttive - Art. 35
-----------	------------	---------------------------------------------------------------------

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT tav10 carta di fattibilità geologica per le azioni di piano

Foglio 11	Mappale 67	Parte: sottoclasse 3b con consistenti limitazioni Parte: sottoclasse 4b* con gravi limitazioni
-----------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - aggiornamento 2023 in regime di salvaguardia - carta PAI-PGRA fasce PAI

Foglio 11	Mappale 67	Fascia B area inondabile per la piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite B di progetto
-----------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - revisione 2019 – carta PAI-PGRA pericolosità RP (reticolo principale di pianura e fondovalle)

Foglio:11	Mappale 67	Area P2-M alluvioni poco frequenti media probabilità
-----------	------------	------------------------------------------------------

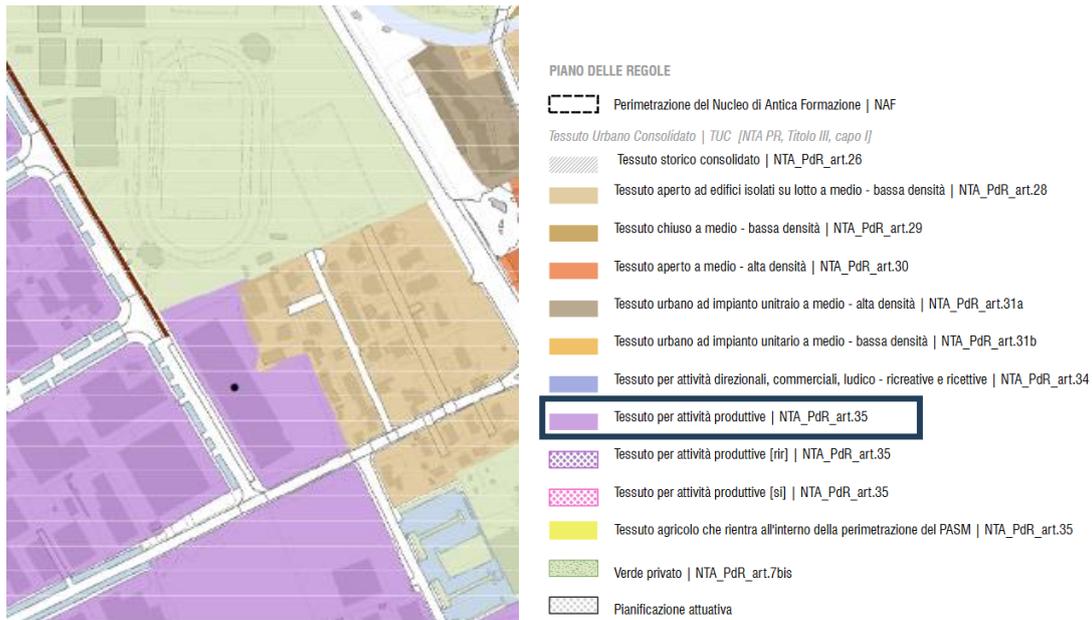
L'art. 35 riporta che sono esclusi i seguenti usi:

“U1 Funzione abitativa (è ammessa esclusivamente la residenza del custode o del titolare dell'unità produttiva nel limite di due alloggi per un massimo di 160 mq di Slp per ogni unità produttiva)

U3 Funzioni terziarie e commerciali di grande dimensione

U3.1) Grandi superfici commerciali

U6 Funzioni agricole”



Allegato 7.1 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 7.2 – Stralcio NTA ART. 35 del PdR

7.4 Indici Urbanistici

Le norme tecniche di attuazione del P.G.T, all'art. 35 Tessuto per Attività Produttive, riportano i seguenti indici urbanistici:

INDICI URBANISTICO – ECOLOGICI E PARAMETRI EDILIZI

- If = 0,7 mq/mq
- Rc = 60%
- Ip = 15 %
- Ds = mt. 5,00
- Dc = 1/2 H con minimo di mt. 5,00
- Dp = mt. 10,00
- H = mt. 10,00
- A = 2 alberi/100 mq
- Ar = 2 arbusti/100 mq

Applicando alla superficie catastale dell'area, che è 10.250 mq., l'indice fondiario la capacità edificatoria massima risulta 7.175 mq.

Dagli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio del 2023 risulta che la SL di progetto (esistente) è 3.908,15.

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

Superficie fondiaria	10330,10 mq (come riportato nella concessione edilizia 365-1981)
Indice fondiario 0,7 mq/mq	7231,07 mq
SLP esistente (produzione + uffici)	3876,11 mq (come riportato nella concessione edilizia 365-1981)
SLP ampliamento (baie di carico)	32,04 mq
SLP Totale	3908,15 mq < 7231,07mq (Indice fondiario)

Risulta una residua capacità edificatoria di (7.175-3.908) 3.267 mq

La superficie coperta massima risulta essere 60% x 10.250 mq = 6.150 mq, mentre quella realizzato è 3.627 mq.

L'effettivo sfruttamento della capacità edificatoria residua dovrà essere puntualmente verificato considerando eventuali altri regolamenti, norme e legislazione vigente oltre che con i tecnici del comune.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

8 EDILIZIA

8.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato nel 2004 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	data
Permesso di costruire n. 365		Del 30/11/1981
Relazione delle operazioni di collaudo e certificato di collaudo delle opere in cemento armato	33907	Del 03/10/1983
Pratica edilizia n. 95/94 – sanatoria Denuncia di opere edilizie - Autorizzazione in sanatoria – variante alla C.E. 365/81 modifiche alle aperture lato verso cortile	3858	16/02/1994
Autorizzazione in sanatoria	3855	Del 17/01/1995
D.I.A. - Denuncia di inizio attività n. 119/98 Trattamento della copertura esistente in lastre in fibrocemento contenente amianto e realizzazione di sovra copertura in alluminio	010543	Del 17/04/1998
C.I.L.A. – n. 73/2016 (postuma) Per opere già realizzate per diversa distribuzione interna - demolizione di tramezzature interne	13459	Del 02/05/2016
C.I.L.A. – n. 76/2018 Pratica n. 04906000965-26032018-2217 Per diversa distribuzione degli spazi interni	REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0076541 del 26/04/2018	Del 26/04/2018
C.I.L.A. in sanatoria pratica n. 05818890153-23092022-1056 (Cila Postuma n. 268/2022) La relazione tecnica riporta che la difformità è riferita alla concessione edilizia originaria, nella quale le aiuole a verde risultano avere una maggiore estensione rispetto alla situazione attuale. Coprendo porzioni a verde autorizzate e realizzate nuove aiuole senza autorizzazione.	36002	Del 29/09/2022
C.I.L.A. pratica n. 05818890153-30092022-0905 (CILA 284/2022) per opere interne: realizzazione di tre celle frigorifere per la conservazione di frutta e	REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0372151	Del 14/10/2022

verdura all'interno del capannone, manutenzione impianti meccanici ed elettrici. Realizzazione di nuovo impianto di climatizzazione estiva ed invernale		
Richiesta di permesso di costruire (168/2022) Pratica SUE n° 05818890153-09092022-1412 per intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento SLP per formazione di baie di carico, impianto fotovoltaico in copertura , manutenzione impianto antincendio e nuova cabina Enel. Si segnala che l'impianto fotovoltaico non è mai stato realizzato come da successiva variante. Permesso di costruire n. 168/22	REP_PROV_MI/MI-SUPRO388278 39601	Del 26/10/2022 Del 26/10/2022
S.C.I.A. in variante (10/2023) al PdC 168/2022 Pratica n° 05818890153-19012023-1750 per ampliamento della rampa di accesso alle baie di carico, nuova posizione della cabina elettrica di media tensione e realizzazione di un basamento in c.a. per eventuale installazione di futura vasca antincendio. Certificato di collaudo statico	REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0062468	Del 10/02/2023 Del 26/05/2023
S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio pratica n. 05818890153-30062023-1356 Rif. Pratica VV.F. n. 377212		Del 30/06/2023
S.C.I.A. in variante (99/2023) al PdC 168/2022 Pratica n° 05818890153-26072023-1556 per modifiche al layout interno e ampliamento della superficie permeabile esterna.	REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0315383	Del 27/07/2023
Pratica n° 05818890153-24072023-1516 Segnalazione Certificata per l'Agibilità Agibilità immobile a seguito di ultimazione lavori edilizi autorizzati con pratica CILA 372151 del 14/10/2022, PDC 0388278 del 26/10/2022 e successiva Variante 32468 del 10/02/2023	REP_PROV_MI/MI-SUPRO/0322979	Del 01/08/2023
Certificazione di collaudo finale, allegato alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità		

Vedi Allegati da 8.1 a 8.5 – Titoli edilizi

A seguito dei lavori sono state rilasciate le seguenti dichiarazioni di conformità e corretta posa:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico capannone del 16/06/2023;
- Dichiarazione di conformità impianto illuminazione di emergenza del 16/06/2023;
- Dichiarazione di conformità impianto idrico sanitario del 07/06/2023;

- Dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione del 07/06/2023;
- Dichiarazione di conformità impianto di realizzazione celle per refrigerazione utenze in media temperature.
- Dichiarazione di conformità impianto di messa a terra esistente del 16/03/2023
- Dichiarazione di conformità impianto di rilevazione fumi del 16/06/2023;
- Dichiarazione di conformità nuovo impianto antincendio del 07/06/2023;
- Dichiarazione di rispondenza dei materiali - barriere tagliafuoco del 29/06/2023;
- Dichiarazione di rispondenza dei materiali-porte tagliafuoco del 29/06/23;
- Dichiarazione di rispondenza dei materiali-maniglioni antipánico del 29/06/23;
- Certificazione di resistenza al fuoco – pareti e contropareti del 29/06/2023;
- Dichiarazione di messa in opera dispositivi di ancoraggio del 12/12/2022;
- Dichiarazione di conformità di fornitura a noleggio di Gruppo Elettrogeno, cisterna gasolio e tubazioni di adduzione gasolio del 09/03/2023;

Allegato 9 Certificazioni e dichiarazioni di conformità

8.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune e corrisponde anche alla scheda catastale presentata il 09/06/2023.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.

9 CONSISTENZA

9.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (Allegati al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

Capannone industriale: Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico: Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

L'immobile oggetto di valutazione corrisponde alla prima categoria.

La consistenza è determinata quale somma algebrica delle superfici commerciali dei singoli immobili che compongono il bene.

Le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili. Più precisamente:

- Alle superfici reali costruite delimitate dalle pareti esterne del capannone, utilizzate prevalentemente a deposito merci ma composti anche da uffici e servizi vari per il personale, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%. La delimitazione della superficie reale comprende le pareti esterne e in mezzaria le pareti a confine con altri immobili.
- Alle superfici del blocco uffici viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%.
- Alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi sono state determinate le superfici commerciali.

Dagli elaborati grafici in formato vettoriale ricevuti dalla proprietà risultano le seguenti superfici:

Piano	Sup. real (mq)	% di adeguamento	Sup.Comm. (mq)
Terra	3.629	100%	3.629
Primo	248	100%	248
Area scoperta	6.698	10%	670
Totale			4.547

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato il bene è 4.547 mq.

10 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Attestazione Prestazione Energetica

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 1514200001118, con validità fino al 24 gennaio 2028, compilato, sottoscritto e asseverato dal geom. Fortunato Galise, soggetto certificatore abilitato, registrato al Catasto Energetico in data 24 gennaio 2018. Vedi documento allegato all'atto di compravendita del 21/03/2022.

Allegato 10 – Attestato di prestazione Energetica degli edifici del 24/01/2018

11 VALUTAZIONE A CORPO

11.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare nonché portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

Per gli immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima, nella stessa zona nel Comune di Melzo le banche dati riportano i seguenti valori:

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2023

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MELZO

Fascia/zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	550	700	L	3,5	4,5	L
Capannoni tipici	Normale	600	800	L	3,8	5,1	L
Laboratori	Normale	650	850	L	3,6	5	L

Spazio disponibile per annotazioni



I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per capannoni in via Buozzi a Melzo - quotazioni immobiliari riferite al mese di luglio 2024 sono i seguenti:

Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 485	Euro 628	Euro 771	
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			

Capannoni produttivi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 413	Euro 537	Euro 661	

I parametri medi di zona riportati sul portale www.Piùprezzi.it della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza, Lodi, per capannoni in zona: periferiche di Melzo, quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre 2023

Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	1.100,00	1.400,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	800,00	1.000,00

O.M.I. Agenzia delle Entrate	Min €/mq	Max €/mq
Capannoni industriali	550,00	700,00
Borsino Immobiliare		
Capannoni produttivi	413,00	661,00
Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza, Lodi		

Capannoni nuovi o ristrutturati	1.100,00	1.400,00
---------------------------------	----------	----------

I valori rilevati dalle banche dati sono molto diversi tra di loro: i valori della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza, Lodi, sono il doppio dei valori rilevati dall'OMI.

Da una ricerca sui portali immobiliari, risultano pochi capannoni in vendita a Melzo di dimensione simile a quello oggetto di stima.

Verificando l'offerta su un territorio più vasto risultano:

- 1) Capannone senza palazzina uffici a Melzo 395 €/mq
- 2) Capannone data a Settala 283/mq
- 3) Capannone a Truccazzano 331 €/mq
- 4) Capannone a Truccazzano 412 €/mq

Si segnala tuttavia che le quotazioni dei capannoni nei comuni di Settala e Truccazzano sono più basse di quelle dei capannoni a Melzo.

Alla luce dei dati sopra esposti per la stima verrà utilizzato il valore unitario di 600,00 €/mq.

11.2 Valutazione

Applicando il valore parametrico alla superficie commerciale di 4.240 mq (vedi punto 9) risulta:

$$4.240 \text{ mq} \times 600,00\text{€/mq} = 2.544.000,00 \text{ €}$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Il compendio si trova in un'ampia zona industriale facilmente raggiungibile, servita e prossima al polo intermodale di Melzo;
2. Nella zona l'offerta di capannoni di dimensioni simili è molto scarsa;
3. L'immobile è datato, è stato realizzato ai primi anni '80, circa 45 anni fa;
4. Nel 2023 è stata ristrutturata la parte di fabbricato destinata alla produzione in funzione delle esigenze specifiche dell'attività condotta dalla società, mentre uffici e spazi di servizio non sono stati modificati;
5. Il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione;

6. Risulta una capacità edificatoria residua il cui sfruttamento dovrà essere verificato in dettaglio;
7. Le cabine elettriche non sono ancora state collegate agli impianti del fabbricato;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%:

$$€ 2.544.000,00 - 20\% (- € 508.800,00) = € 2.035.200,00$$

Il valore a corpo del bene, nello stato di fatto in cui si trova, costituito da un capannone industriale, palazzina uffici collegata, area esterna di pertinenza, identificati al catasto del Comune di Melzo, al foglio 11, particella 67 e subalterni 701,702 e 703 risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€2.035.000,00 (euro duemilionitrentacinquemila/00).**

Milano, 7 ottobre 2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Certificato notarile del 16/07/2024;
- 1.2) Nota di trascrizione del 30/11/2007, R.G. n. 180235 e R.P. n. 94815 di atto di compravendita Rep. n. 166019/25581 del 21/11/2007;
- 1.3) Atto compravendita rep. n. 8543 racc. n. 5005 del 23/05/2018;
- 1.4) Atto vendita rep. n. 106.797 e racc. n. 25.724 del 21/03/2022;
- 1.5) Atto costituzione servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica del 25/10/2023;
- 1.6) Nota di trascrizione atto di locazione ultranovennale del 17/12/2007 rep. 166247/25734;
- 2.1) Visura catastale per soggetto del 22/07/2024;
- 2.2) Visura catastale per immobile C.T. Fg. 11 Part. 67
- 2.3) Estratto di mappa catastale;
 - 3) Elaborato planimetrico catastale;
- 4.1) Visura storica immobile C.T. Fg. 11 Par.67 Sub.701
- 4.2) Scheda catastale Fg. 11 Par.67 Sub.701
- 5.1) Visura storica immobile C.T. Fg. 11 Par.67 Sub.702
- 5.2) Scheda catastale Fg. 11 Par.67 Sub.702
- 6.1) Visura storica immobile C.T. Fg. 11 Par.67 Sub.703
- 6.2) Scheda catastale Fg. 11 Par.67 Sub.703
- 7.1) Certificato di destinazione urbanistica n. 32/24 del 07/08/2024;
- 7.2) N.T.A. del P.G.D. - Piano delle Regole stralcio art. 35;
- 8.1) Permesso di costruire n. 168/2022;
- 8.2) SCIA in variante n. 99/2023
- 8.3) Collaudo statico del 26/05/2023
- 8.4) Certificato di collaudo finale
- 8.5) Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 01/08/2023;
 - 9) Certificazioni e dichiarazioni di conformità;
- 10) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 11) Rapporto fotografico;